

## Alternatives EcoNOMIQUES Urbanisme **Faut-il dire adieu à la maison individuelle ?**

Par Jeanne Fournet

« *Le modèle du pavillon avec jardin n'est pas soutenable et nous mène à une impasse.* » Quant à la maison individuelle, c'est « *un non-sens écologique, économique et social* ». Il y a un peu plus d'un an, Emmanuelle Wargon, alors ministre chargée du Logement, déclenchait une bronche chez les professionnels de l'immobilier. Obligée de rétropédaler quelques jours plus tard, la ministre faisait alors exploser un tabou national parce qu'elle s'attaquait au rêve de millions de Français, celui d'avoir sa maison et le terrain qui va avec. La densification des villes, jugée nécessaire pour respecter l'objectif « zéro artificialisation nette », contraindra-t-elle les habitants de l'Hexagone à renoncer à ce rêve ?

### **Limiter l'étalement urbain**

En 2018, la France signe l'engagement « zéro artificialisation nette » pour 2050. Un objectif ambitieux qui interdit de « *transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale* », selon la définition du ministère de la Transition écologique. Finis les pavillons, adieu les routes, place à la forêt ! Pourquoi une décision aussi drastique ?

« *L'artificialisation mène à la réduction et à la fragmentation des milieux de vie des différentes espèces, limitant les animaux dans leur déplacement, leur reproduction et leur recherche de nourriture* », explique Claire Fonticelli, enseignante-chercheuse à l'université Aix-Marseille. En parallèle, « *l'étalement urbain contribue à augmenter les distances domicile-travail en voiture et donc les émissions de gaz à effet de serre* », poursuit-elle, avant de rappeler que la surproduction d'émissions liées aux déplacements des périurbains est à nuancer. Car si les citadins polluent en moyenne moins dans leurs déplacements quotidiens, ils émettent davantage pendant les week-ends et les vacances.

L'étalement urbain a aussi des conséquences financières pour les communes. Certes, l'arrivée de nouveaux habitants leur apporte des ressources fiscales, comme la taxe foncière, mais elles sont également contraintes d'entretenir des infrastructures sur une superficie croissante. Quant aux ménages modestes des zones périurbaines, ils sont particulièrement sensibles à l'augmentation du coût des matières premières, et notamment du carburant.

« Longtemps, l'Etat a valorisé ce modèle de construction neuve et d'accession à la propriété individuelle » – Claire Fonticelli, enseignante-chercheuse

Pourtant, malgré tous ces inconvénients, l'étalement urbain a été largement soutenu par les pouvoirs publics. « Longtemps, l'Etat a valorisé ce modèle de construction neuve et d'accession à la propriété individuelle », rappelle Claire Fonticelli. Un constat partagé par Eric Hamelin, sociologue urbaniste, qui pointe également du doigt la « *concurrence entre les communes* » cherchant à attirer résidents et entreprises en baissant le prix de leurs terrains. « *Cette concurrence territoriale a ensuite été freinée par la création des intercommunalités et l'obligation d'intégrer aux plans locaux d'urbanisme la notion d'utilisation économe de l'espace* », avance toutefois le chercheur. Mais aujourd'hui, comment utiliser le sol avec parcimonie et loger tous les Français ?

L'équation est difficile, car les besoins en logement continuent d'augmenter. Entre 1975 et 2020, la population française est passée de 52 à 67 millions d'habitants. Par ailleurs, sur cette période, la taille des ménages a fortement baissé en raison du vieillissement de la population et des changements dans les modes de vie (plus de divorces, moins de familles nombreuses, etc.). Cette progression devrait se poursuivre encore quelques années, bien qu'à un rythme plus faible. Le

modèle urbanistique développé dans les années 1970 autour de la maison individuelle et de la voiture ne semble désormais plus tenable, alors que la population augmente sur un territoire fixe.

A cela s'ajoute la question du mal-logement. « *Quatre millions de personnes souffrent de mal-logement ou d'absence de logement personnel* », rappelle la Fondation Abbé Pierre. En outre, la Fondation comptabilise un peu plus de 14 millions de personnes « *fragilisées par rapport au logement* » en raison d'habitations surpeuplées, de précarité énergétique ou d'un effort financier trop important pour payer son logement.

## **Densifier la ville envers et contre tout ?**

La densité urbaine est-elle la solution miracle ? Elle est incontestablement utile pour freiner l'étalement urbain. Mais elle implique deux contraintes : d'une part, vivre dans des logements collectifs afin de limiter l'emprise sur le sol. De l'autre, elle signifie que la ville doit continuer de se construire sur la ville. Son credo : s'élever plutôt que s'étaler en construisant plus d'immeubles.

Problème, sondage après sondage, les Français continuent d'aspirer à vivre dans une maison individuelle. « *Environ 68 % des Français habitent en maison. Pour beaucoup, il s'agit de reproduire un modèle, c'est aussi une question d'habitude* », analyse Claire Fonticelli.

Les inconvénients de la vie en appartement sont nombreux et bien connus. Absence d'espaces extérieurs, problème de voisinage, mauvaise insonorisation... « *L'image du logement collectif est encore souvent liée à celle du grand ensemble qui fait office de repoussoir*, constate la chercheuse. *Pour moi, la question est plutôt celle de l'alternative, à prix constant, à la maison individuelle aujourd'hui.* »

Car si la maison individuelle reste autant plébiscitée, c'est surtout parce qu'elle offre, pour le même prix, plus d'espace et de quiétude qu'un appartement situé en ville.

## **Un défi : rendre le collectif aussi attrayant que l'individuel**

Le défi lancé par l'ancienne ministre chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, n'est pas nouveau. La densification des villes est une nécessité comprise de longue date par la plupart des élus. Mais elle peine encore à convaincre les Français, en témoignent les collectifs de riverains qui se forment lorsque des projets de densification sont opérés dans leur quartier. Pourtant, la densité urbaine a aussi ses avantages.

Des espaces restent encore largement à conquérir, tels les toits et les cours d'immeubles dont chacun pourrait bénéficier

Bien gérée, la vie en collectif peut apporter autant que la maison individuelle, à condition toutefois que la tranquillité de chacun soit respectée et que des espaces naturels soient facilement accessibles. En regardant du côté de la Suisse, on découvre que les habitants en immeubles partagent souvent une buanderie où se trouve la machine à laver commune. Au Brésil, les rez-de-chaussée des immeubles cossus abritent des petites salles de fêtes que les résidents de l'immeuble peuvent réserver à tour de rôle. D'autres espaces restent encore largement à conquérir : *quid*, par exemple, des toits et des cours d'immeubles, à repenser comme des espaces dont chacun pourrait bénéficier ?

La levée de boucliers occasionnée par l'intervention d'Emmanuelle Wargon a rappelé que la question du logement reste rarement évoquée dans sa globalité. La France pourra cependant difficilement faire l'impasse sur cet épineux débat, car l'habitat reste de loin la première cause d'étalement urbain en France aujourd'hui, et donc le sujet central pour parvenir à zéro artificialisation nette en 2050.